

Note d'information

Conséquences de l'éventuelle application de la majoration des droits à construire de 30% sur le territoire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing (AME)



1 Cadre législatif

1.1 Le principe de la majoration

La loi 2012-376 du 20 mars 2012 a pour objet de **majorer de 30%, jusqu'au 1er janvier 2016, les droits à construire en ce qui concerne le gabarit, la hauteur, l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols (COS)**, dans les communes et EPCI couverts par un PLU.

« L'objectif poursuivi par cette mesure est double : d'une part, relancer l'offre de logements, notamment en facilitant l'agrandissement des logements existants et la production de nouveaux logements ; d'autre part, favoriser la densification des constructions en réduisant la consommation foncière. »[1]

1.2 Le champ d'application

La majoration des droits à construire est applicable :

- aux communes ou EPCI couvertes par un POS ou un PLU,
- pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments **à usage d'habitation,**
- **sur certaines parties du territoire seulement** si la commune ou l'EPCI le souhaite, après information et consultation des habitants.

La majoration des droits à construire ne s'applique pas :

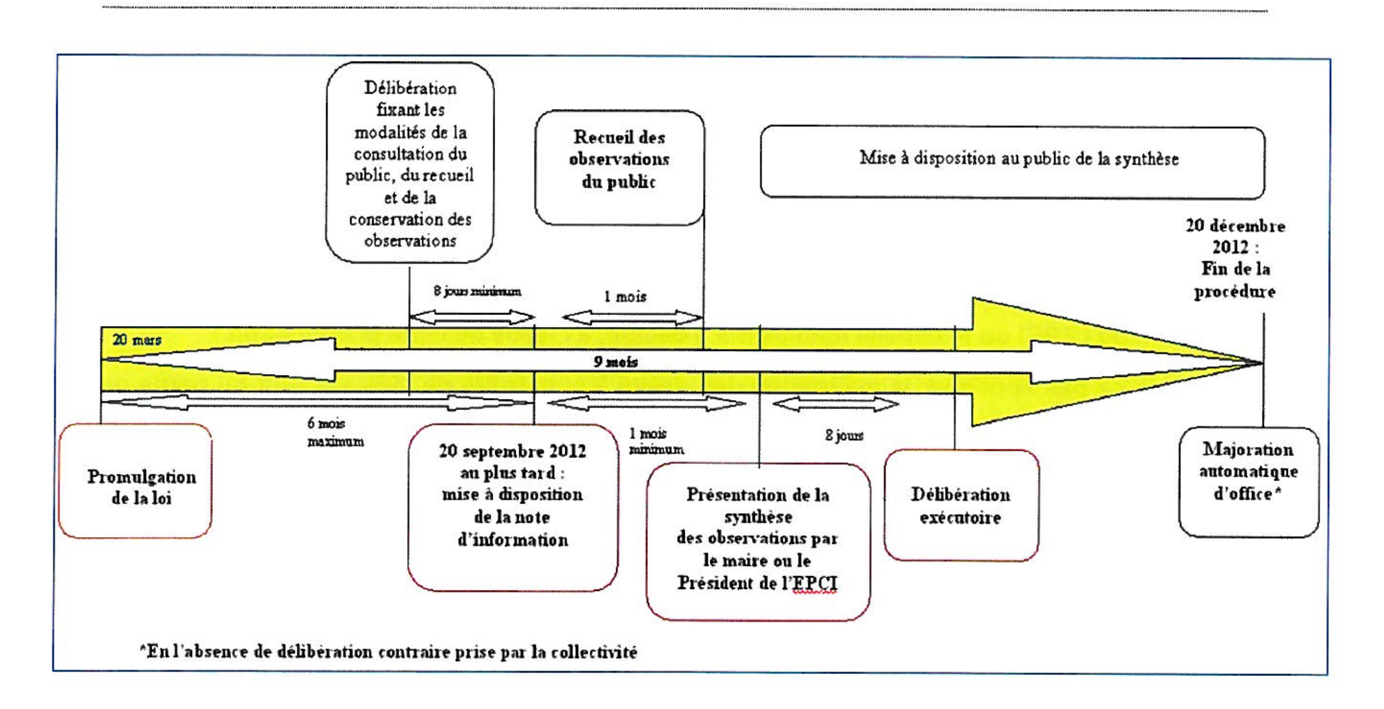
- dans les zones A, B, et C des **Plans d'exposition au bruit**,
- dans les **secteurs sauvegardés** visés aux articles L.313-1 et suivants du code de l'urbanisme,

[1] Dispositif de majoration des droits à construire de 30%. Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. Mai 2012



- dans le cas ou le conseil municipal ou communautaire a déjà décidé de mettre en place une **majoration de densité** telle qu'elle résulte de l'application de **l'article L.123-1-11-1** du code de l'urbanisme.

1.3 La procédure



Source : Dispositif de majoration des droits à construire de 30%. Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. Mai 2012

La loi dispose que les communes et les EPCI doivent organiser la **consultation du public sur la mise en application de cette mesure en mettant à sa disposition une note d'information** présentant les conséquences de la majoration de 30% sur le territoire concerné, **avant le 20 septembre 2012.** Ces incidences doivent être appréciées notamment au regard de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.



Le conseil municipal ou communautaire doit déterminer les **modalités selon lesquelles le public pourra consulter la note** (mise en ligne du dossier de consultation, présentation de la note d'information dans le cadre d'une ou plusieurs réunions publiques, insertion de la note d'information dans la presse, utilisation de panneaux d'affichage…) **et formuler ses observations**.

La délibération qui fixe ces modalités doit être portée à la connaissance du public au moins huit jours avant la procédure de mise à disposition de la note.

Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations.

A l'issue de la consultation, le maire ou le président de l'EPCI présente la **synthèse des observations** du public au conseil municipal ou communautaire. Cette synthèse doit être tenue à disposition de la population.

La majoration des droits à construire est applicable huit jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée, sauf si l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipale a décidé, a l'issue de cette présentation :

- **de ne pas appliquer la majoration des droits à construire de 30% sur tout ou partie de son territoire,**
- d'adopter la délibération prévue à l'article L.123-1-111 pour autoriser un dépassement des règles de constructibilité. Cette délibération est motivée et précise les règles de constructibilité que la commune souhaite moduler ainsi que les taux appliqués.

La collectivité peut **décider à tout moment de ne plus appliquer le dispositif** de majoration des 30%, selon la procédure ci-dessus.



2 Contexte de l'AME

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing a approuvé son PLU intercommunal le **19 février 2009.**

Le PADD repose sur les orientations suivantes :

- limiter l'étalement urbain, protéger les espaces agricoles et naturels,
- promouvoir la qualité et une image spécifique de la vallée du Loing,
- miser sur une croissance dynamique et équilibrante pour le territoire,
- diversifier l'économie et développer l'emploi,
- renforcer le « grand cœur d'agglomération »,
- donner un nouveau souffle aux centres bourgs et structurer les extensions de la zone agglomérée,
- protéger la ressource en eau sous toutes ses formes, pour tous ses usages,
- répondre, à l'échelle de l'AME, aux enjeux énergétiques et climatiques,
- prendre en compte les risques et nuisances sur l'ensemble du territoire.

Les orientations du PADD ont été traduites dans le règlement.

Les règles définissant le gabarit, la hauteur, l'emprise au sol ou le COS ont été définies selon la spécificité de chaque zone tout en prenant en compte leur possibilité d'évolution au regard de leur identité et de leur environnement.

La majoration de 30% des droits à construire ne s'appliquant que pour les bâtiments à usage d'habitation, seules sont concernées par la présente note les zones :

Urbaines

- ➢ **zones UM** : zones de centre ville et centre bourg
- ➢ **zones UMB** : zones à vocation résidentielle



- **zone UP** : zone spécifique au projet urbain du Plateau. Elle comprend le secteur UPa, spécifique à l'opération des Rives du Solin
- **zone UR** : zone à vocation mixte résidentielle, spécifique aux terrains de la commune d'Amilly du quartier des Terres Blanches
- **zone US** : zone à vocation mixte résidentielle, spécifique au périmètre du quartier de l'Hôpital à Montargis

<u>A urbaniser</u>

- **zone 1AUM** : zone destinée à accueillir le développement résidentiel de l'agglomération, mais aussi les activités compatibles avec la vocation habitat
- **zone 2AUM** : réserves d'urbanisation future, peu équipées, peu ou pas construites, de surfaces généralement importantes et sur lesquelles sont prévues à moyen ou long terme les développements urbains à vocation résidentielle mixte de l'agglomération

Précision : Les zones accueillant seulement des habitations liées aux activités ou équipements n'ont pas été prises en compte ici.



3 Les conséquences, par zone, de la majoration de 30% des droits à construire

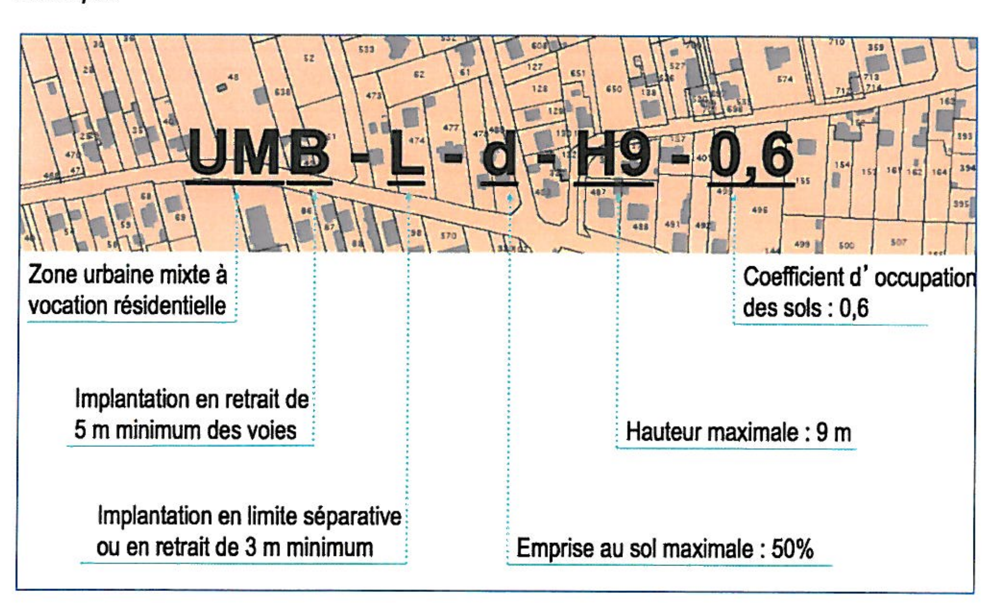
3.1 Préambule : rappel du mode d'emploi du règlement

Le territoire de l'AME est divisé en zones.

Dans chaque zone, les terrains comportent des indices, précisant les règles applicables pour les articles 6, 7, 9, 10 et 14.

Les règles correspondant à ces indices se trouvent dans le chapitre de la zone.

Exemple





3.2 Zone UM

La zone UM est spécifique aux tissus urbains de centre-bourg à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de ces centres.

Articles	PLU approuvé le 19 février 2009	Majorations des principales règles définissant les droits à construire
Emprise au sol	Indice minimal (d) : 50%	Indice minimal : 65%
	Indice maximal (a) : 70%	Indice maximal : 91%
Hauteur maximale (de façade)	Hauteur minimale : 6 m	Hauteur minimale : 7,8 m
	Hauteur maximale : 14 m	Hauteur maximale : 18,2 m
COS	COS minimal : 0,7	COS minimal : 0,91
	COS maximal : 1	COS maximal : 1,3



Agglomération Montargoise Et rives du loing
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zones UM (200ha)

N
W E
S

CEPOY
CORQUILLEROY
PAUCOURT
CHALETTE-SUR-LOING
PANNES
MONTARGIS
AMILLY
VILLEMANDEUR
VIMORY
CONFLANS-SUR-LOING

Réalisation : AME - SIG
Echelle : 1 / 55 000 pour un A3
Juin 2012

0 0.5 1
Kilomètres



3.3 Zone UMB

La zone UMB est une zone à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de ces quartiers.

Elle couvre le tissu à vocation principale résidentielle dans l'agglomération, à l'exclusion des centres-bourgs, classés en zone UM en raison de leurs spécificités, mais également les hameaux les plus importants.

Articles	PLU approuvé le 19 février 2009	Majorations des principales règles définissant les droits à construire
Emprise au sol	Indice minimal (f) : 20%	Indice minimal : 26%
	Indice maximal (b) : 70%	Indice maximal : 91%
Hauteur maximale (de façade)	Hauteur minimale : 3,5 m	Hauteur minimale : 4,55 m
	Hauteur maximale : 16 m	Hauteur maximale : 20,8 m
COS	COS minimal : 0,20	COS minimal : 0,26
	COS maximal : 1,6	COS maximal : 2,08



Agglomération Montargoise Et rives du loing
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zones UMB (1 885ha)

N
W E
S

CEPOY
CORQUILLEROY
PAUCOURT
CHALETTE-SUR-LOING
PANNES
MONTARGIS
AMILLY
VILLEMANDEUR
VIMORY
CONFLANS-SUR-LOING

Réalisation : AME - SIG
Echelle : 1 / 55 000 pour un A3
Juin 2012

0 0.5 1
Kilomètres



3.4 Zone UP

La zone UP est spécifique au projet urbain du Plateau situé sur les communes de Châlette-sur-Loing, Montargis et Villemandeur.

Elle comprend un secteur, le secteur UPa, spécifique à l'opération des Rives du Solin à Châlette-sur-Loing.

Articles	PLU approuvé le 19 février 2009	Majorations des principales règles définissant les droits à construire
Emprise au sol	Emprise UP : 50%	Emprise UP : 65%
	Emprise UPa : 70%	Emprise UPa : 91%
Hauteur maximale (à l'égout du toit)	12 m	15,6 m
COS	COS : 1	COS : 1,3



Agglomération Montargoise Et rives du loing
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zones UP (20ha)

N
W E
S

CEPOY
CORQUILLEROY
PAUCOURT
CHALETTE-SUR-LOING
PANNES
MONTARGIS
AMILLY
VILLEMANDEUR
VIMORY
CONFLANS-SUR-LOING

Réalisation : AME - SIG
Echelle : 1 / 55 000 pour un A3
Juin 2012

0 0.5 1
Kilomètres



3.5 Zone UR

La zone UR est une zone à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de la zone. Cette zone est spécifique aux terrains de la commune d'Amilly du quartier des Terres Blanches. Elle est composée de trois secteurs :

- *le secteur URA concerne les terrains situés autour de la rue du Mail, du boulevard Mendès-France et des places des Terres Blanches et de l'Eglise ; il comprend un sous secteur URA1, plus spécifique au secteur situé de part et d'autre du Boulevard Mendès-France*
- *le secteur URB couvre les terrains situés de part et d'autre de la rue Charlie Chaplin et est délimité au sud par la rue des Terres Blanches et au nord par la rue Lino Ventura*
- *le secteur URC est spécifique au secteur traversé notamment par les rues Jean Moulin, Pierre Brossolette et Gérard Philippe ; il comprend un sous secteur URC1, dont la réglementation spécifique vise à affirmer l'intersection des rues Gérard Philippe et Lino Ventura.*

Articles	PLU approuvé le 19 février 2009	Majorations des principales règles définissant les droits à construire
Emprise au sol	Emprise URA : non réglementée	Pas de majorations
	Emprise URA1 : 70%	Emprise URA1 : 91%
	Emprise URB : 60%	Emprise URB : 78%
	Emprise URC et URC1 : 50%	Emprise URC et URC1 : 65%
Hauteur (à l'égout du toit)	Hauteur URA : 11 m	Hauteur URA : 14,3 m
	Hauteur URA1, URB, URC et URC1 : 8 m	Hauteur URA1, URB, URC et URC1 : 10,4 m
COS	COS URA : non réglementé	Pas de majorations
	COS URA1 : 1	COS URA1 : 1,3
	COS URB : 0,60	COS URB : 0,78
	COS URC et URC1 : 0,50	COS URC et URC1 : 0,65



Agglomération Montargoise Et rives du loing
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zones UR (24ha)

Réalisation : AME - SIG
Echelle : 1 / 55 000 pour un A3
Juin 2012



3.6 Zone US

La zone US est une zone à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de la zone.

Cette zone est spécifique au périmètre du quartier de l'Hôpital à Montargis.

Articles	PLU approuvé le 19 février 2009	Majorations des principales règles définissant les droits à construire
Emprise au sol	Pas de règle	Pas de majorations
Hauteur (à l'égout du toit)	14 m	18,2 m
COS	Pas de règle	Pas de majorations



Agglomération Montargoise Et rives du loing
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zones US (3,8ha)

Réalisation : AME - SIG
Echelle : 1 / 55 000 pour un A3
Juin 2012



3.7 Zone 1AUM

La zone 1AUM est destinée à accueillir le développement résidentiel de l'agglomération, mais aussi les activités (commerces, bureaux…) compatibles avec la vocation habitat.

Les secteurs suivants font l'objet d'orientations d'aménagement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme :

- *secteur rue de la Ronce – communes de Châlette-sur-Loing et de Pannes*
- *secteur Clos Bourbon – Chantaloup – communes de Châlette-sur-Loing et de Pannes*
- *secteur des Hautes Feuilles – commune d'Amilly*
- *secteur de Viroy – commune d'Amilly*
- *secteur des Petits Louis – commune d'Amilly*
- *secteur de la Comtée – commune de Villemandeur*
- *secteur de la Charbonnière – commune de Pannes*

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Articles	**PLU approuvé le 19 février 2009**	**Majorations des principales règles définissant les droits à construire**
Emprise au sol	Indice minimal (f) : 20%	Indice minimal : 26%
	Indice maximal (c) : 60%	Indice maximal : 78%
Hauteur (à l'égout du toit)	Hauteur minimale : 6 m	Hauteur minimale : 7,8 m
	Hauteur maximale : 12 m	Hauteur maximale : 15,6 m
COS	COS minimal : 0,20	COS minimal : 0,26
	COS maximal : 0,60	COS maximal : 0,78



agglomération montargoise e rives du loing SiG

Agglomération Montargoise Et rives du loing
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zones 1AUM (185ha)

N
W E
S

CEPOY
CORQUILLEROY
PAUCOURT
CHALETTE-SUR-LOING
PANNES
MONTARGIS
AMILLY
VILLEMANDEUR
VIMORY
CONFLANS-SUR-LOING

Réalisation : AME - SIG
Echelle : 1 / 55 000 pour un A3
Juin 2012

0 0.5 1
Kilomètres



3.8 Zone 2AUM

La zone 2AUM correspond aux réserves d'urbanisation future, peu équipées, peu ou pas construites, de surfaces généralement importantes et sur lesquelles sont prévues à moyen ou long terme les développements urbains à vocation résidentielle mixte de l'agglomération.

L'urbanisation de la zone 2AUM est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les articles 9, 10 et 14, correspondant à l'emprise au sol, la hauteur et le COS, ne sont pas réglementés.

La majoration de 30% des droits à construire n'impacte donc pas cette zone.



Agglomération Montargoise Et rives du loing
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zones 2AUM (75ha)

N
W E
S

CEPOY
CORQUILLEROY
PAUCOURT
CHALETTE-SUR-LOING
PANNES
MONTARGIS
AMILLY
VILLEMANDEUR
VIMORY
CONFLANS-SUR-LOING

Réalisation : AME - SIG
Echelle : 1 / 55 000 pour un A3
Juin 2012

0 0.5 1
Kilomètres



4 Conclusion

L'article 14 du PLU, règlementant le COS, est celui ayant le plus d'impact pour agir sur les droits à construire s'appliquant à un terrain. Une augmentation de la hauteur maximale ou de l'emprise au sol, sans accroître le seuil du COS, n'aurait qu'un effet modéré sur la hausse de la constructibilité des espaces.

Par ailleurs, les services instructeurs de l'Agglomération soulignent, qu'à ce jour, **aucune opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, délivré ou en cours de traitement, n'a nécessité une demande de déplafonnement de COS, ni n'a même atteint le seuil maximum autorisé par le COS.**

Cette situation s'explique par un double phénomène :

- **l'augmentation des droits à construire lors de l'élaboration du PLU…**
- **…n'a pas eu pour effet une dynamisation massive et rapide des marchés immobiliers locaux.**

En outre, les premiers travaux relatifs au bilan triennal de production de logements de l'AME (à venir d'ici fin 2012) sur la période 2009-2011 confirme que les constructions de logements, environ 300 logements par an, ont été inférieures à l'objectif ambitieux fixé par le PLU, plus de 400 logements par an.

De plus, on peut craindre que la majoration de 30% des droits à construire, sur une partie du territoire de l'AME, pourrait avoir des effets pervers sur les marchés fonciers et immobiliers.

Les vendeurs auraient tendance à augmenter le prix de leur terrain, en arguant des nouvelles possibilités de construction, sans que cette hausse ne soit légitimée par une pression insoutenable sur le marché du logement et un manque réel de possibilités constructibles sur les territoires de l'AME.

Cette **survalorisation fictive des terrains qui se verraient affecter la majoration des 30% contribuerait à gripper les marchés fonciers et immobiliers en mettant en péril les équilibres des opérations.**